PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Victoria

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2012

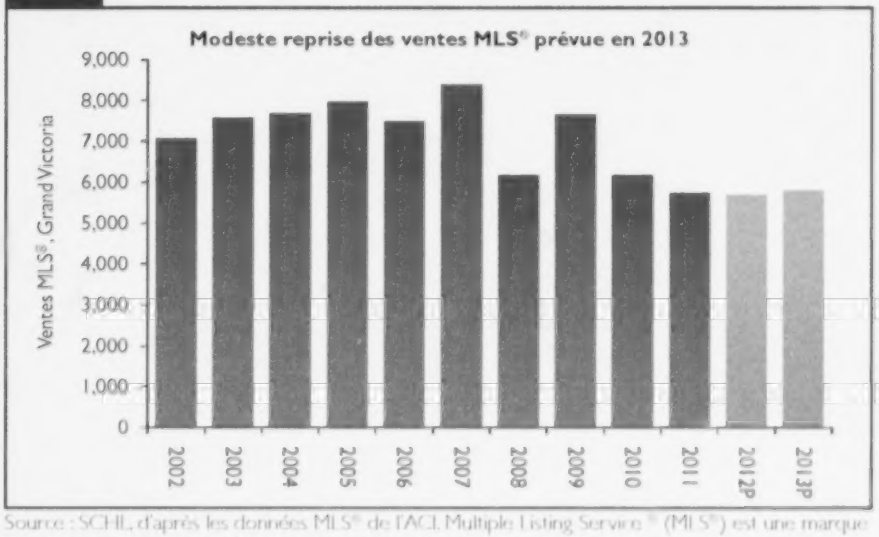
Faits saillants pour Victoria[1]

- Le marché de la revente va sans doute demeurer acheteur en 2013 puisque les ventes de logements existants devraient augmenter au même rythme que les nouvelles inscriptions.
- Selon les prévisions, le prix moyen des logements existants restera pratiquement inchangé cette année et l'an prochain.
- Le nombre de mises en chantier devrait augmenter légèrement en 2012 et 2013, mais sera un peu inférieur à la moyenne sur 10 ans.

Table des matières

1 Faits saillants pour Victoria
2 Marché de la revente
2 Variations à l'intérieur du marché
3 Modeste hausse des mises en chantier d'habitations
3 La conjoncture économique devrait s'améliorer en 2013
4 Les taux hypothécaires resteront bas
5 Résumé des prévisions

Figure 1



Source : SCHL, d'après les données MLS® de l'ACI. Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

[1] *Les prévisions formulées dans le présent document sont fondées sur les données disponibles le 17 octobre 2012.*

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

- Une meilleure conjoncture sur le marché de l'emploi et un solde migratoire toujours positif se traduiront par des conditions stables dans le secteur de l'habitation.

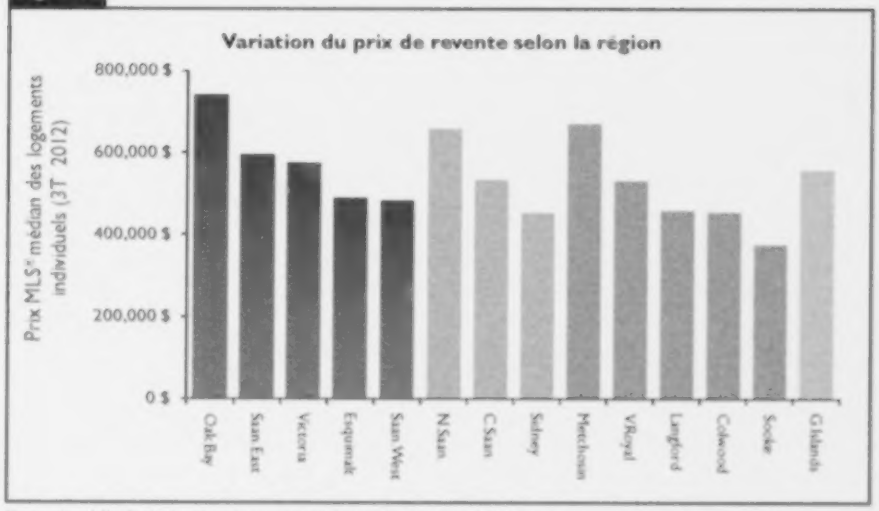
Marché de la revente

Le marché de la revente est resté favorable aux acheteurs en 2012. Pendant les neuf premiers mois de 2012, les ventes conclues par l'intermédiaire du Multiple Listing Service® (MLS®) dans le Grand Victoria[2] ont demeuré au même niveau par rapport à la même période en 2011, mais restaient 22 % inférieures à la moyenne des 10 années précédentes. La reprise de la création d'emplois à temps plein a été plus lente que prévu, ce qui a tempéré la demande de logements pour propriétaire-occupant.

La demande sur le marché de la revente va s'accroître un peu en 2013 grâce aux bas taux hypothécaires, à l'amélioration de l'emploi et à la croissance démographique. De plus, les acheteurs profiteront d'un vaste choix sur le marché de la revente, que ce soit pour le type de logement, l'emplacement ou le niveau de prix. Différentes catégories d'acheteurs pourront donc y trouver leur compte. Les ventes MLS®, qui devraient se chiffrer à 5 700 en 2012, augmenteront légèrement pour atteindre 5 800 en 2013 (figure 1)[3].

Les ventes sur le marché de l'existant pendant les trois premiers trimestres de 2012 n'ont guère eu d'effet sur le niveau de l'offre. Depuis le début de l'année, les nouvelles inscriptions MLS® ont diminué de 3,6 % en glissement annuel, tandis que le nombre d'inscriptions courantes s'est accru de 2,5 % en regard de la même période de 2011.

Figure 2



Données MLS® de la chambre immobilière de Victoria. MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Le rapport ventes-inscriptions courantes constitue un indicateur clé de l'état du marché de la revente, de même qu'un indicateur avancé des prix. En 2012, ce rapport est resté dans les limites d'un marché acheteur puisque le nombre d'inscriptions courantes a augmenté, ce qui a modéré les prix de revente. Sur une base annuelle, le prix de revente moyen à Victoria devrait reculer de 1,7 % en 2012 pour se fixer à 490 000 $, et de 1 % en 2013 pour se situer à 485 000 $.

La diminution des prix des habitations en 2012, conjuguée aux taux d'intérêt avantageux, a réduit le paiement hypothécaire moyen de l'acheteur d'une maison de prix moyen dans le Grand Victoria. En dollars constants, les mensualités à prévoir pour se porter acquéreur de la maison individuelle de prix moyen à Victoria ont fléchi de 13 % entre avril 2008, alors que les prix culminaient, et août 2012[4].

Variations à l'intérieur du marché

Les statistiques MLS® analysées plus haut portent sur l'intégralité des transactions enregistrées dans toutes les catégories de logement et dans tous les sous-marchés. Bien que ces chiffres globaux soient utiles, la ventilation des données selon le type de logement et le sous-marché permet de mieux comprendre les variations que présente le marché de la revente de Victoria.

[2] La RMR de Victoria recoupe approximativement le Grand Victoria tel que délimité par la chambre immobilière de Victoria, mais elle ne comprend pas les Îles Gulf ni les secteurs de Malahat, Shawnigan Lake, Mill Bay et Cobble Hill.

[3] Le nombre moyen de ventes MLS® dans le Grand Victoria calculé sur dix ans (2002-2011) est de 7 198.

[4] Les calculs se fondent sur le prix MLS® moyen (source : chambre immobilière de Victoria) d'une maison individuelle (bâtie sur un terrain qui n'est ni assis ni riverain), une mise de fonds de 20 %, le taux hypothécaire affiché sur cinq ans (source : Banque du Canada) et une période d'amortissement de 25 ans.

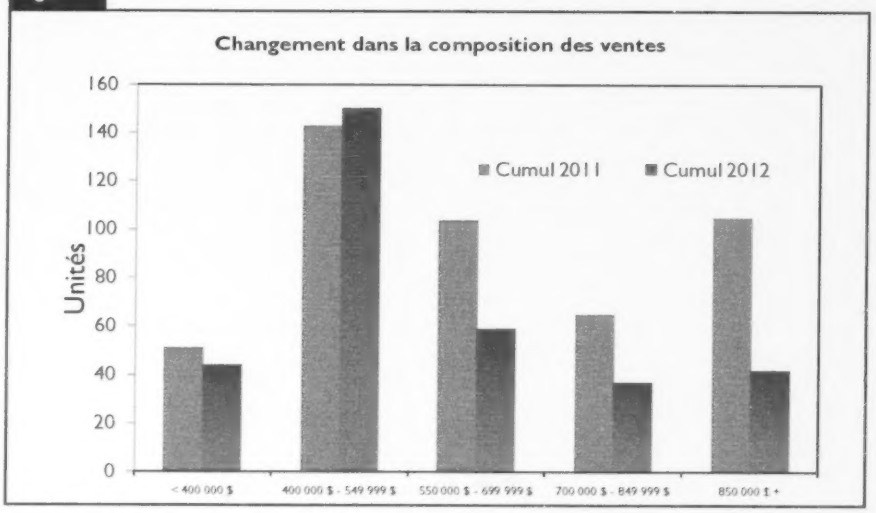
En 2013, les acheteurs d'habitations continueront de profiter d'une offre abondante et d'une forte concurrence par les prix. Le volume de maisons individuelles inscrites est demeuré important. Le nombre d'inscriptions courantes d'appartements en copropriété a diminué par rapport à l'an dernier, mais cette baisse tient davantage à un repli des inscriptions qu'à une hausse des transactions. Au cours des neuf premiers mois de 2012, le prix moyen des maisons individuelles et des appartements était en baisse de 3 % par rapport à la même période un an plus tôt. Par contre, les jumelés et les maisons en rangée se vendaient 7 % moins cher. En plus de varier selon le type de logement, les prix présentent des différences marquées d'un secteur à l'autre sur le marché de la revente de Victoria. Par exemple, le prix médian d'une maison individuelle à North Saanich dépasse de 31 % celui observé à Sidney (figure 2).

Modeste hausse des mises en chantier d'habitations

Cette année, le nombre d'habitations commencées dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Victoria avoisinera les 1 650, et ce chiffre devrait atteindre 1 800 en 2013. Les mises en chantier de logements collectifs et de maisons individuelles resteront en deçà de la moyenne sur 10 ans cette année et l'année prochaine.

On prévoit que les constructeurs de la RMR amorceront 1 040 logements collectifs cette année, puis 1 190 en 2013, car de nombreux ensembles sont en cours d'élaboration (y compris à l'étape de la planification et au stade de l'approbation). Depuis le début de l'année, le nombre de permis de construire délivrés pour des unités collectives est en hausse de 15 % par rapport à l'année dernière. Il s'agit surtout d'appartements en copropriété, qui devraient représenter entre 45 % et 50 % des mises en chantier totales cette année comme l'an prochain. Depuis dix ans, les proportions relatives des deux grandes catégories de logement (maisons individuelles et unités collectives) sont restées constantes.

Figure 3



Source : SCHL, Logements individuels écoulés selon la tranche de prix.

D'après les prévisions, les fondations de 610 maisons individuelles seront coulées en 2012 – un repli de presque 30 % comparativement à la moyenne sur dix ans pour la RMR. Les faibles taux hypothécaires et l'amélioration du marché de l'emploi vont sans doute stimuler la demande d'habitations individuelles en 2013. La côte Ouest continuera d'expliquer le plus gros des mises en chantier dans ce segment, car le nombre de terrains constructibles dans les zones centrales est très bas.

Depuis le ralentissement économique amorcé en 2007, les constructeurs d'habitations et les promoteurs locaux ont privilégié progressivement les habitations qui se vendent entre 400 000 $ et 550 000 $ (figure 3) parce qu'ils ont conscience que les prix sont importants pour un nombre croissant d'acheteurs locaux. Bien que l'offre de logements existants reste plus abondante qu'auparavant, les habitations neuves trouvent rapidement preneurs si leur prix est bas.

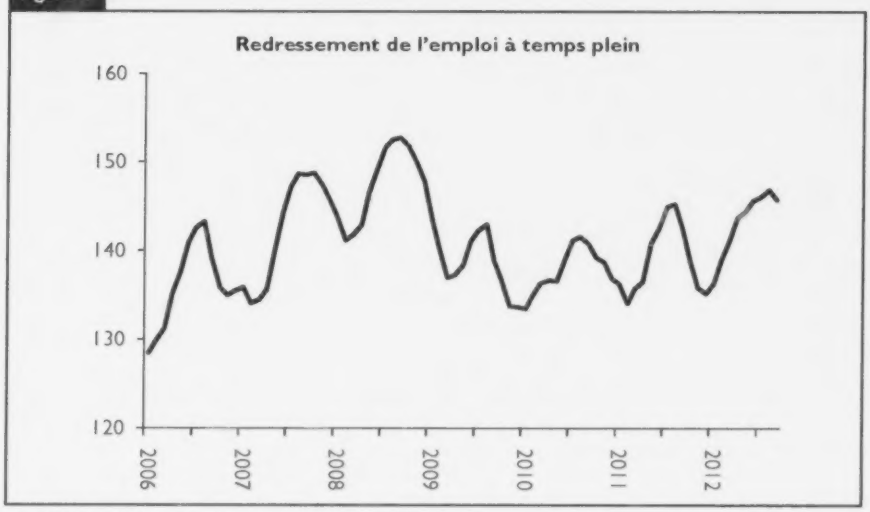
La conjoncture économique devrait s'améliorer en 2013

Dans la RMR de Victoria, la stabilité prévue pour les marchés du neuf et de la revente est étroitement associée à la reprise économique en cours dans la région, la province et le pays. Les indicateurs économiques locaux montrent que l'économie régionale devrait croître au même rythme que l'économie provinciale. D'après la SCHL, le taux de croissance de l'économie de la Colombie-Britannique, tel que mesuré par le produit intérieur brut (PIB), sera légèrement inférieur au taux moyen sur 10 ans, qui est de 2,5 %. En 2013, l'amélioration graduelle de la

conjoncture économique locale et provinciale stimulera la demande de logements par la création d'emplois et la croissance du revenu et de la population.

Après le ralentissement économique, le marché de l'emploi a mis plus de temps à se redresser à Victoria que dans la RMR de Vancouver et la province dans son ensemble, mais il semble maintenant bien parti. L'emploi à temps plein progresse à Victoria depuis le quatrième trimestre de 2011 et l'emploi total, en chiffres désaisonnalisés, n'est plus que de 5 % inférieur à son point culminant (d'avant le repli économique) de 2008 (figure 4)[5]. Dans la région de Victoria, l'emploi devrait se développer cette année et l'an prochain, si bien qu'il égalera, d'ici la fin de 2013, le dernier sommet atteint. Le secteur des hautes technologies continuera son expansion et alimentera la création d'emplois durant l'horizon prévisionnel. Le contrat fédéral de construction navale aura également une incidence positive à long terme.

Figure 4



Source : Statistique Canada

Selon les résultats du recensement, la RMR de Victoria a vu sa population augmenter de 4,4 % entre 2006 et 2011, un taux inférieur à celui de la province. La principale source de cette expansion, et de la demande de logements, sont les personnes provenant d'ailleurs dans la province ou au pays. Selon les projections de BC Stats, le rythme de la croissance démographique et de la formation de ménages demeurera stable jusqu'en 2025, tout en restant en deçà des niveaux atteints au milieu des années 2000. Le développement de l'emploi continuera d'alimenter la migration dans la région. En moyenne, l'immigration nette a oscillé autour de 3 500 personnes par année dans la RMR de Victoria[6]. La tendance se maintiendra en 2012 et 2013, avec un solde migratoire compris entre 4 500 et 5 300 personnes d'après les projections.

La construction résidentielle et non résidentielle sera un moteur de la croissance en 2012 et 2013. De grands travaux non résidentiels sont prévus dans la RMR de Victoria, notamment l'agrandissement du Collège Camosun, l'amélioration du chantier naval de Victoria, de nouvelles installations pour hélicoptères, le remplacement de l'École secondaire Belmont, l'échangeur Spencer et la route de jonction de Langford North, l'agrandissement du parc technologique de l'île de Vancouver et du centre commercial Hillside et le remplacement du pont de la rue Johnson.

Les taux hypothécaires resteront bas

Même si l'incertitude est considérable, les taux hypothécaires ne devraient pas changer cette année. De légères hausses sont attendues l'an prochain, mais les taux resteront bas dans une perspective historique.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux hypothécaire à un an devrait osciller entre 2,75 et 3,50 % en 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an progressera pour se situer dans une fourchette allant de 3,00 à 4,00 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,00 et 5,75 %. Ces chiffres reflètent l'amélioration des perspectives de croissance de l'emploi et de l'économie pour 2013.

[5] *Au dernier point de données, soit septembre 2012, le nombre désaisonnalisé d'emplois (à temps plein et à temps partiel) s'établissait à 183 100 (source : Statistique Canada).*

[6] *Source : Statistique Canada (Production : Section de la population, BC STATS, ministère des Services aux citoyens).*

Résumé des prévisions RMR de Victoria Automne 2012							
	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	7 660	6 169	5 773	5 700	-1,3	5 800	1,8
Nouvelles inscriptions MLS®	11 745	13 250	13 427	12 500	-6,9	12 800	2,4
Prix MLS® moyen ($)	476 137	504 561	498 300	490 000	-1,7	485 000	-1,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	647	827	609	610	0,2	710	16,4
Logements collectifs	387	1 291	1 033	1 040	0,7	1 090	4,8
Jumelés	186	234	84	160	90,5	170	6,3
Maisons en rangée	62	162	198	140	-29,3	150	7,1
Appartements	139	895	751	850	13,2	830	-2,4
Tous types de logement confondus	1 034	2 118	1 642	1 650	0,5	1 800	9,1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	668 875	635 664	667 023	658 000	-1,4	660 000	0,3
Prix médian ($)							
Logements individuels	599 900	595 500	610 000	611 000	0,2	615 000	0,7
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	-7,8	-2,8	-1,6	-1,0	-	0,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,4	1,5	2,1	1,6	-0,5	1,4	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 001	1 024	1 045	1 070	-	1 090	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	790	806	819	835	-	850	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,02	3,49	3,52	3,37	-	3,78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,63	5,61	5,37	5,26	-	5,37	-
Nombre annuel d'emplois	183 100	183 400	182 000	185 600	2,0	188 300	1,5
Croissance de l'emploi (%)	-3,9	0,2	-0,8	2,0	-	1,5	-
Taux de chômage (%)	6,5	6,0	6,1	5,4	-	5,2	-
Migration nette	6 133	4 979	3 444	4 800	39,4	5 500	14,6

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : dhc@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Le logement des aînés au Canada

Le guide du marché des plus de 55 ans

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

64369_2012_B02